

STADT HERZOGENAURACH



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN:

ÄNDERUNG IM ABSCHNITT NR. 4

„SONDERGEBIET FÜR TEXTILFACHMARKT

AUF DEM GRUNDSTÜCK FL. NR. 973, GEMARKUNG HERZOGENAURACH“

GEM. § 11 BAUNVO

UMWELTBERICHT

A.S.

ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU DIPL.ING. GEORG EICHINGER, DIPL.ING.(FH) LOTTE WELCK
ARCHITEKTEN GMBH, STADTPLANER, WÖRTHER STR. 1, 93093 DONAUSTAUF
Tel. 09403 / 4333, Fax 09403 / 4334, e-mail: info@asarchitektengmbh.de

aufgestellt 21.01.2009 A.S.W

Inhaltsverzeichnis

1. **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**
2. **Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen**
3. **Methodik**
4. **Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**
5. **Beschreibung der vom Vorhaben auf die Umwelt eingehenden Beeinträchtigungen**
6. **Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen**
7. **Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring**
8. **Zusammenfassung**

1. **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplanänderung**

ANLASS DER PLANUNG / BEGRÜNDUNG

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen bestehende Verkaufsflächen mit dem Ziel der sinnvollen wirtschaftlichen Nutzung des Bestandes, umgenutzt werden, sowie qualitätsvolle Arbeitsplätze erhalten bleiben.

Die o. g. im B-Plan eingetragene Fläche für eGE - eingeschränktes Gewerbegebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gebiet für "Textilfachmarkt" gem. § 11 BauNVO (SO 1) umgenutzt.

VERLAGERUNG UND ERWEITERUNG DES WERKSVERKAUFS

Der bisherige Werksverkauf der Puma AG ist im eingeschränkten Gewerbegebiet in der Zeppelinstraße vorhanden.

Neben den Verkaufsflächen werden weitere vorhandene Flächen als Büro und Verwaltung, Lager und sonstige Flächen genutzt.

Der Werksverkauf wird in den Bereich des B-Planes Nr. 60 „Puma Plaza“ verlegt.

Im Änderungsgebiet soll entsprechend der „Verträglichkeitsuntersuchung Nachnutzung Puma Werksverkaufsflächen sowie Puma Plaza in Herzogenaurach“ ein Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (Fl. Nr 973) in eine Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Textilfachmarkt“ wie folgt geändert werden:

Für das "Sonstige Sondergebiet 1" mit der Zweckbestimmung "Textilfachmarkt" gilt:

- max. zulässige Verkaufsfläche Textilfachmarkt gesamt: 1.600 m²

- davon max. 10% Verkaufsfläche zulässig für weitere innenstadtrelevante Waren (=max. 160 m²),
die Verkaufsfläche für Sportartikel wird auf max. 40 m² eingeschränkt.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße“-1. Änderung erfolgt gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

2. **Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen**

maßgebliche gesetzliche Grundlagen:

- Bayerisches Naturschutzgesetz,
- Bundesimmissionsschutzgesetz,
- Baugesetzbuch
- Abfall- und Wassergesetze

Im Änderungsgebiet liegen keine nach BayNatSchG geschützten Flächen bzw.

Einzelobjekte. Des weiteren befinden sich im Planungsgebiet keine nach Art. 13d BayNatSchG geschützten Biotope.

3. **Methodik**

gemäß BauGB § 2 bezieht sich die Umweltprüfung „auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann“.

Da nur eine Nutzungsänderung innerhalb des Gebäudes erfolgt, wurde im Umweltbericht auf die Schutzgüter nicht im Einzelnen eingegangen.

Die Analyse und Bewertung erfolgte verbal argumentativ.

4. **Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

Der Änderungsbereich ist bereits bebaut und wird entsprechend dem rechtsgültigen B-Plan Nr. 8 als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß BauGB § 8 genutzt.

5. **Beschreibung der vom Vorhaben auf die Umwelt eingehenden Beeinträchtigungen**

Die Veränderungen des Flächennutzungsplanes betreffen nur die Art der Nutzung der bestehenden Flächen, weitere Änderungen z.B. in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung oder den Immissionsschutz bestehen nicht.

Durch die Änderung entstehen keine negativen Auswirkungen über die bestehenden hinaus.

6. **Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen**

Da keine weiteren negativen Auswirkungen durch die Änderung entstehen ist kein Ausgleich notwendig.

7. **Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring** wie Bestand

8. **Zusammenfassung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallel dazu betriebenen Bebauungsplanänderung sollen bestehende Fläche, die im Bestand als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt sind, als Flächen für Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Gebiet für "Textilfachmarkt" umgenutzt werden.

Die Änderung hat das Ziel der sinnvollen wirtschaftlichen Nutzung des Bestandes.

Durch die Änderungen gehen nach derzeitigem Wissensstand keine weitere negative Beeinträchtigung gegenüber dem Bestand auf die Umwelt aus.

Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen.

Aufgestellt: 10.09.2008/21.01.2009 A.S.W